

Hansestadt Lüneburg



## Begründung zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes

### „An der Beeke“



Verfahrensstand:  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Landschaftsplan .....	1
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	1
2.4	Besondere fachrechtliche Vorgaben .....	2
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	2
4	Verfahren.....	3
5	Erforderliche Fachgutachten .....	3
6	Geplante Darstellungen .....	3
6.1	Wohnbauflächen.....	3
6.2	Erschließung.....	3
6.3	Grünplanung / Natur und Landschaft .....	3
6.4	Oberflächenentwässerung .....	3
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	4
8	Planungsalternativen .....	4

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ochtmissen, westlich der Straße An der Beeke.

Der Änderungsbereich grenzt östlich an das Straßengrundstück An der Beeke und bezieht dieses im südlichen Bereich mit ein. Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich an den Fuß- und Radweg entlang der Buchholzer Bahn, im Westen an das Flurstück 79/1 und verläuft dann parallel zum Wilhelm-Hänel-Weg in Verlängerung an der Straße An der Beeke über das Flurstück 48/9 nach Norden. Im Norden wird der Änderungsbereich durch das Flurstück 48/7 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

## 2 Räumliche und strukturelle Situation

Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Es handelt sich um Weideland. Mittig verläuft ein Graben, der einschließlich seiner Randbereiche als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ fungiert. Eine weitere hochwertige, nach § 30 BNatSchG geschützte, Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits einseitig mit Wohngebäuden bebaute Straße An der Beeke.

### 2.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Teilweise tangiert eine ehemals geplante Umgehungsstraße den Änderungsbereich.

### 2.2 Landschaftsplan

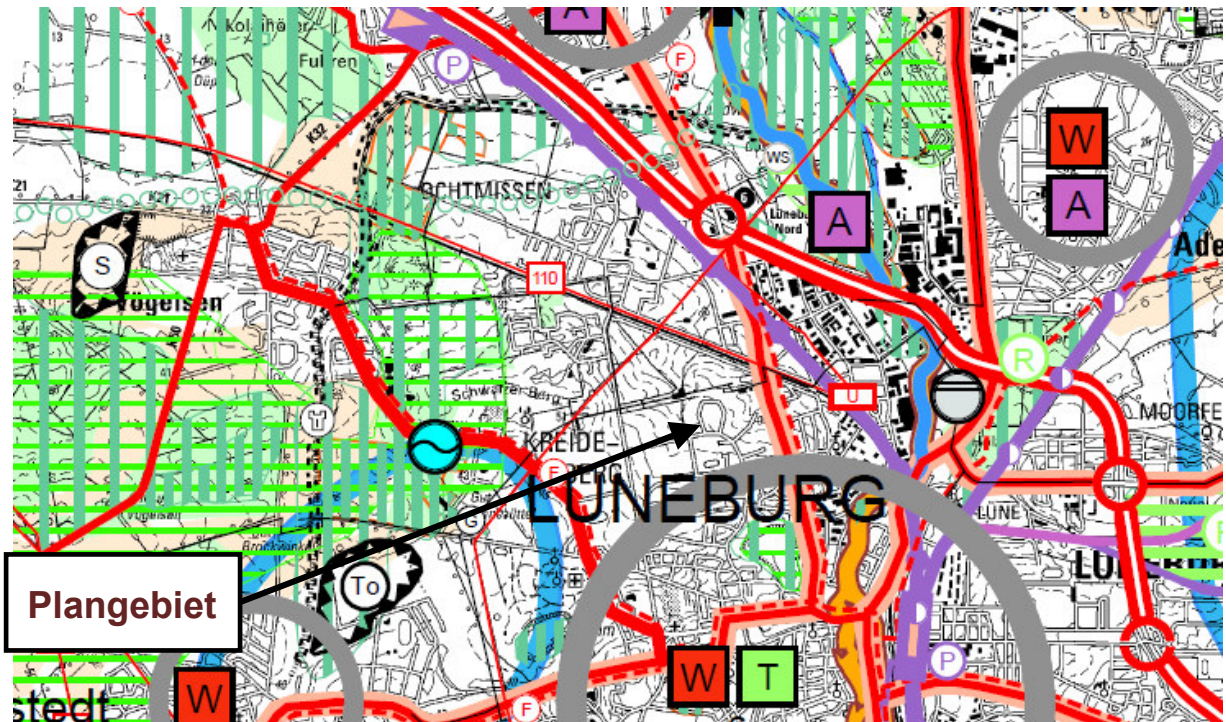
Der Landschaftsplan der Hansestadt stellt das Plangebiet im Ziel- und Entwicklungskonzept als Teil einer Entwicklungsfläche für den Biotopverbund und als Teil einer Maßnahmenfläche für die Grünlandextensivierung dar.

### 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16). Zudem sind Eitleitungen (110 kv) dargestellt.

Die Planung als Wohngebiet entspricht den Aussagen des Regionalplans.



## 2.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben

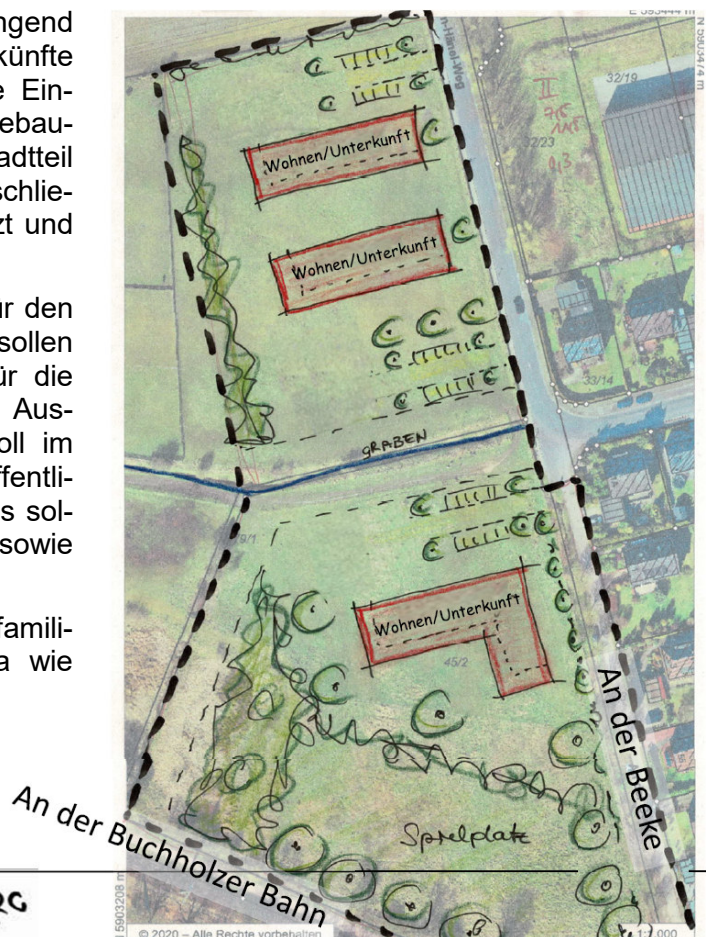
Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

## 3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet Lüneburgs werden dringend Flächen für Wohnungsbau und Unterkünfte für Geflüchtete sowie weitere soziale Einrichtungen benötigt. An der einseitig bebauten Straße An der Beeke im Stadtteil Ochtmissen soll die vorhandene Erschließungsstraße zu diesem Zweck genutzt und der Ortsrand arrondiert werden.

Die im Änderungsbereich liegenden für den Naturschutz bedeutenden Flächen sollen als solche geschützt und um den für die Gebietsentwicklung erforderlichen Ausgleich ergänzt werden. Außerdem soll im Gebiet an der Buchholzer Bahn ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet werden. Es sollen Flächen für Unterkünfte sowie Wohnungsbau entwickelt werden.

Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Unterkünften in etwa wie nebenstehend beispielhaft skizziert:



Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll in Wohnbauflächen sowie Regenrückhaltungs- und Ausgleichsflächen und ein Spielplatzsymbol geändert werden.

## **4 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 191 „An der Beeke“ wird im „normalen“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

## **5 Erforderliche Fachgutachten**

Aufgrund der Überplanung von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen und bestehenden Baum- und Gehölzbeständen sowie einem Graben wird zur Ermittlung ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Fachgutachten zur Beurteilung der bestehenden Flora und Fauna und des entstehenden Eingriffs erstellt.

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Oberflächenentwässerung liegen bereits Gutachten vor (Hydrogeologische Untersuchung und Bewertung des geplanten Baugebiets „An der Beeke“ in der Gemeinde Ochtmissen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Februar 2024; Baugrunduntersuchung für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in Ochtmissen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Februar 2024.)

Zur Konzeption der Oberflächenentwässerung wird ein fachliches Konzept erforderlich.

Außerdem wird – als Bestandteil der Begründung – ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Erforderlichkeit weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **6 Geplante Darstellungen**

### **6.1 Wohnbauflächen**

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden und Unterkünften sowie ggf. anderen sozialen Einrichtungen und den erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gemeinschaftsflächen, Stellplätze) werden Wohnbauflächen dargestellt.

### **6.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die einseitig bebaute Straße An der Beeke. Im FNP ist hierfür keine Darstellung erforderlich, da es sich um untergeordnete Straßenzüge handelt.

### **6.3 Grünplanung / Natur und Landschaft**

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

### **6.4 Oberflächenentwässerung**

Der bestehende Graben sowie die umliegenden Bereiche und die Bereiche zum Anschluss an die Grabenflächen An der Buchholzer Bahn werden als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt, damit hier ausreichend Fläche für die Herstellung der erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Regenwassers zur Verfügung steht.

## **7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Teile der bestehenden Weidefläche werden zukünftig versiegelt und überbaut. Es wird im Gebiet mehr Oberflächenwasser anfallen, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Eingriffe erfolgen in einem großen freiliegenden Grünzug, der einen gewissen landschaftlichen Wert darstellt und über den Weg An der Buchholzer Bahn auch für die Naherholung erlebbar ist. Da der Grünzug im Grundsatz erhalten bleibt und lediglich Teile der vorhandenen Flächen überplant werden, können die geplanten Eingriffe voraussichtlich innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden.

Die künftige Bebauung und Versiegelung wird auf die notwendigen Flächen begrenzt.

Es entsteht zusätzlicher Verkehr.

Im weiteren Verfahren werden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt.

## **8 Planungsalternativen**

Die Standortwahl ist durch die Lage an einer einseitig bereits bebauten Erschließungsstraße in einem Bereich mit guter Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und an den bestehenden Ortsteil Ochtmissen gut geeignet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Die Darstellung als Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungsbau und sozialen Einrichtungen. Die Darstellungen zum Ausgleich und zur Oberflächenentwässerung ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand mit Erweiterungspotenzial.

Trotzdem sind im Vergleich zu den oben genannten jedoch verschiedenen alternativen Darstellungen denkbar.

So wurde erwogen die südliche Fläche als Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Um jedoch die höhere Flexibilität der Wohnflächendarstellung zu nutzen und so für die Zukunft Spielraum zu haben sowohl für Wohnungsbau als auch für soziale Anlagen oder ggf. deren spätere Umwandlung zu Wohnen, wurden Wohnbauflächen gewählt.

Weitere Planungsalternativen werden ggf. im weiteren Verfahren erwogen.